

期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 7 月 11 日

長崎地方裁判所佐世保支部

裁判所書記官 香 月 かすみ

別紙物件目録記載の不動産を下記のとおり期間入札に付します。

記

入札期間	令和 7 年 7 月 28 日から 令和 7 年 8 月 4 日 午後 4 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 7 年 8 月 7 日 午前 10 時 00 分 場 所 長崎地方裁判所佐世保支部売却場
売却決定 期日	日 時 令和 7 年 8 月 28 日 午前 10 時 00 分 場 所 長崎地方裁判所佐世保支部
買受申出の保証の 提供方法	下記のいずれかによる。 (1) 当裁判所の預金口座に金銭を振り込んだ旨の金融機関の証明書。 (2) 銀行、損害保険会社、農林中央金庫、株式会社商工組合中央金庫、全国を地区とする信用金庫連合会、信用金庫又は労働金庫の支払保証委託契約締結証明書。
買受申出の資格の 制限 (民事執行規則 33 条)	☆印を付した物件は農地であるので、権限を有する行政庁の交付した買受適格証明書を有する者及び買受けについて農地法上の許可又は届出を必要としない者に限り、買受申出をすることができます。
一般の閲覧に供するため、物件明細書・現況調査報告書・評価書の各写しを令和 7 年 7 月 11 日から当庁物件明細書等閲覧室に備え置きます。	

物件番号	売却基準価額（円） 買受可能価額（円）	一括 売却	買受申出保証額（円）	令和6年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1, 2	750,000 600,000	一括	150,000	59,209	0
1	430,000				
2	320,000				



物 件 目 録

- 1 所 在 佐世保市吉井町吉元
 地 番 4 5 番 8
 地 目 宅地
 地 積 4 9 5. 8 6 平方メートル

- 2 所 在 佐世保市吉井町吉元 4 5 番地 8
 家屋 番号 4 5 番 8
 種 類 居宅
 構 造 木造瓦葺 2 階建
 床 面 積 1 階 1 3 0. 1 5 平方メートル
 2 階 6 7. 5 0 平方メートル
 (現況)
 構 造 木造瓦葺 3 階建
 床 面 積 1 階 約 1 3 2. 6 5 平方メートル
 2 階 6 7. 5 0 平方メートル
 3 階 約 6 5 平方メートル



物 件 明 細 書

令和 6 年 10 月 28 日

長崎地方裁判所佐世保支部

裁判所書記官 松 田 淳 美

1 不動産の表示

【物件番号 1, 2】

別紙物件目録記載のとおり

2 売却により成立する法定地上権の概要

なし

3 買受人が負担することとなる他人の権利

【物件番号 1, 2】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号 2】

本件所有者が占有している。

5 その他買受けの参考となる事項

【物件番号 1】

売却対象外の土地（地番 4 5 番 5, 同 4 5 番 6, 同 4 5 番 7）を通行のため利用している。

《 注 意 書 》

- 1 本書面は、現況調査報告書、評価書等記録上表れている事実等を記載したものであり、関係者の間の権利関係を最終的に決める効力はありません（訴訟等により異なる判断がなされる可能性もあります）。
- 2 記録上表れた事実等がすべて本書面に記載されているわけではありませんし、記載されている事実や判断も要点のみを簡潔に記載されていますので、必ず、現況調査報告書及び評価書並びに「物件明細書の詳細説明」も御覧ください。
- 3 買受人が、占有者から不動産の引渡しを受ける方法として、引渡命令の制度があります。引渡命令に関する詳細は、「引渡命令の詳細説明」を御覧ください。
- 4 対象不動産に対する公法上の規制については評価書に記載されています。その意味内容は「公法上の規制の詳細説明」をご覧ください。

5 各種「詳細説明」は、閲覧室では通常別ファイルとして備え付けられています。



物 件 目 録

- 1 所 在 佐世保市吉井町吉元
 地 番 4 5 番 8
 地 目 宅地
 地 積 4 9 5 . 8 6 平方メートル

- 2 所 在 佐世保市吉井町吉元 4 5 番地 8
 家屋 番号 4 5 番 8
 種 類 居宅
 構 造 木造瓦葺 2 階建
 床 面 積 1 階 1 3 0 . 1 5 平方メートル
 2 階 6 7 . 5 0 平方メートル
 (現況)
 構 造 木造瓦葺 3 階建
 床 面 積 1 階 約 1 3 2 . 6 5 平方メートル
 2 階 6 7 . 5 0 平方メートル
 3 階 約 6 5 平方メートル



令和6年(ケ)第 10号
令和6年 8月29日受理
令和6年10月15日提出

現況調査報告書

長崎地方裁判所佐世保支部

執行官 有 川 隆

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|--|
| 1 | 所 在 | 佐世保市吉井町吉元 |
| | 地 番 | 4 5 番 8 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 4 9 5 . 8 6 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 佐世保市吉井町吉元 4 5 番地 8 |
| | 家屋 番号 | 4 5 番 8 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造瓦葺 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 1 3 0 . 1 5 平方メートル
2 階 6 7 . 5 0 平方メートル |

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ B (債務者兼所有者の妻)	① 本件建物は、私達家族が住居として利用していましたが、令和6年1月に転居しましたので、現在は空き家の状態です。 ② 本件建物は、夫であるAが大工をしていることから、Aが設計から建築まで自分で行いました。 ③ 本件建物は、登記簿上2階建になっているようですが、新築後、新たに3階部分を増築したわけではなく、新築した当初から、今のように3階建の形になっていました。ただし、3階部分は、部屋の間仕切りのない広い一室の状態になっており、今のように3階に上る階段もありませんでした。そうしたことから、新築した当初は、屋根裏部屋のような扱いで2階建になったのかもしれない。 ④ 現在のように3階に部屋の間仕切り等を作って、階段を設置したのは、新築してから5、6年後だったと思います。 ⑤ 1階南側のウッドデッキ及び下屋は新築してから数年後に設置したと思いますが、正確な日付までは覚えていません。 ⑥ 1階北側の下屋(車庫)は、目的外土地に建っている未登記目的外建物(作業場)と同じく、20年位前に作ったと思います。 ⑦ 1階北側のウッドデッキ及び倉庫は、約15年前に作ったと思います。 ⑧ 本件建物に見られる不具合ですが、シロアリによる被害はありませんが、1階で雨漏りが見られます。 ⑨ 雨漏りの原因については、Aも色々調べていましたが、結果的に原因はわからなかったようです。Aの専門は、建築関係であり、防水工事に関しては、専門外になるので、新築の際、防水工事の施工方法がよくなかったのかもしれない。 ⑩ その外には、2階ベランダの床板が傷んでいますし、その東側の壁も、台風の影響で倒れてしまっています。 ⑪ 本件建物は、任意売却を進めていたことから、建物内の荷物は、ほとんど搬出したり処分したりしたのですが、Aが債務整理手続を行うことにしたことから、弁護士から、勝手に処分しないように言われ、若干、荷物が残ったままになっています。 ⑫ 本件土地に関して、隣接所有者の間で境界に関する問題はありません。 ⑬ 本件土地への出入りに関しては、目的外土地(地番45番5、45番6及び45番7)(以下、併せて「目的外土地等」という。)を利用しないと難しいと思います。 ⑭ 今回、競売手続では、目的外土地等は、売却対象になっていないと聞きましたが、Aとしては、同土地及びそこに建っている未登記建物(作業場)を

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ B (債務者兼所有者の妻)	含めて、競落した方に買い取ってもらいたいと思っています。 ⑮ 目的外土地等にある建物は、Aが作業場として建てたものです。建物内には、前記事情により、仕事に使っていた資材等が多く残ったままになっています。 以 上

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

執 行 官 の 意 見

■ ① [土地の形状・範囲に関する意見]

物件1土地(以下「本件土地」という。)の形状は、法14条地図、現地概測等から、概ね、土地建物位置関係図のとおりであり、形状及び範囲は明確化されているものと思料する。

② [建物の形状、増築に関する意見]

物件2建物(以下「本件建物」という。)は、新築以降、増改築及びウッドデッキ等の設置が見られるが、その時期については、関係人の陳述のとおりである。

なお、現況は、間取図のとおりである。

③ [土地の占有権限に関する意見]

本件土地は、本件建物の敷地として利用されており、同土地の占有関係は2枚目記載のとおり認定した。

④ [建物の占有権限に関する意見]

本件建物の占有関係は、前記関係人の陳述及び建物の状況から2枚目記載のとおり認定した。

⑤ [接面道路に関する意見]

本件土地の北側は、公図上、水路を介して里道に接面している。

なお、里道及び水路の現況は、雑草が繁茂した状態となっており、それぞれの位置を容易に判別できる状態にはなっていない。また、本件土地付近では、高低差をもって低く接面しており、市道から同所を利用して、本件土地へ出入りすることは困難な状況となっている。

⑥ [その他の意見]

- ・ 現況における、市道(株の元線(平均幅員約7m))から本件土地への出入りに関しては、同土地に隣接する、A所有の目的外土地(地番45番5、45番6及び45番7からなる一体地(以下、併せて「目的外土地等」という。))の通路部分を利用している状況である。仮に、この目的外土地等が利用できない場合、接面している里道部分を利用することになるが、前記のとおり、すぐに利用できるような状態ではなく、車の乗り入れもできなくなるなど、制限された利用しかできないことになる可能性があるため注意を要する。

- ・ 目的外土地等の所有者Aとしては、競売手続の競落人に対して、目的外土地等と同土地に存する未登記目的外建物(作業場)を併せて売却したい意向である。

なお、目的外土地等は、いずれも登記簿上の地目が「畑」であることから、買い受けにあたっては、買受適格証明書の有無が問題になるところ、念のために農業委員会に照会したところ、転用許可を受けており、同証明書は不要とのことであった。

- ・ 本件建物は、1階で雨漏りしている箇所が、複数見られることから、専門家の診断を仰いだ上で対処する必要があると思料する。また、2階ベランダ付近では、壁の一部が倒壊したままになっており、また、床材の傷みも顕著に見られることから、早期に修繕する必要が認められる。

- ・ 本件建物の2階及び3階のサッシ窓には、転落防止のため柵等が設置されていない箇所があることから注意を要する。

- ・ 本件土地上にあるウッドデッキは、土地との接合状況から、土地の定着物と判断した。

以 上

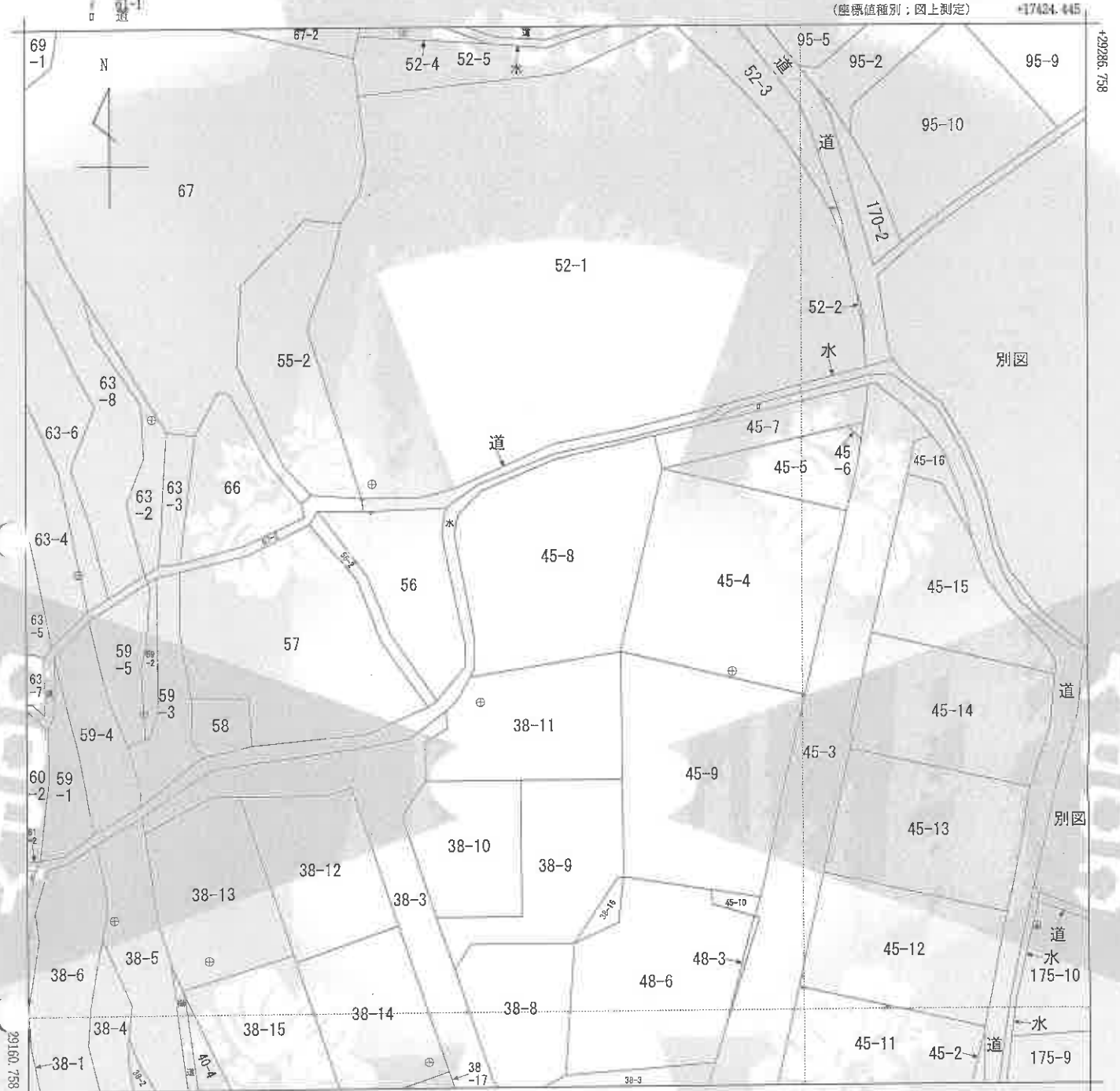
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり



A3→A4への縮小書面

(座標値種別：図上測定)

+17424.445



+17299.445

(座標値種別：図上測定)

地番区域見出

吉井町吉元

請 求 部 分	所 在 佐世保市吉井町吉元				地 番 45番8					
出 力 縮 尺	1/500	精 度 区 分	乙一	座 標 系 番 号 又 記 号	I	分 類	地図(法第 1 4 条第 1 項)		種 類	地籍図
作 成 年 月 日					備 付 年 月 日 (原図)			補 事 記 項		

これは地図に記録されている内容を証明した書面である。

令和6年9月3日

長崎地方法律局佐世保支局

登記官

請求番号：17-1

(1/1)

長崎地方法務局佐世保支局

請求番号：17-2

303887

座標求積表

地 點	③	45-7	X_n	Y_n	$(X_{n+1} - X_n)Y_n$	距	離
2			28864.382	17583.570	17935.241400	22.414	
6			28869.379	17605.420	95808.695640	2.000	
5			28869.824	17607.370	47715.972700	2.288	
Y46			28872.089	17607.698	75572.239816	2.028	
Y45			28874.116	17607.759	31535.496369	1.333	
8			28873.880	17606.447	-30406.333969	6.586	
9			28872.369	17600.032	-68640.124800	10.623	
10			28869.980	17589.686	-70886.434580	7.232	
11			28868.359	17582.638	-98427.607524	4.086	
				總 面 積	207.145052		
				面 積	103.5725260		
				地 積	103.57	m ²	

地 點	④	45-8	X_n	Y_n	$(X_{n+1} - X_n-1)Y_n$	距	離
3			28942.699	17578.522	430744.103088	22.263	
1			28864.382	17583.570	451194.406200	4.086	
2			28868.359	17582.638	59024.915766	2.802	
12			28967.739	17579.906	-47536.065824	9.181	
13			28865.655	17570.965	-103317.274200	9.566	
14			28861.859	17562.185	-115014.749565	3.855	
15			28959.106	17559.486	-87850.108458	2.285	
16			28856.856	17559.084	-258557.511900	12.683	
17			28844.381	17561.357	-281684.326680	3.565	
18			28840.616	17561.332	-79078.677996	1.068	
19			28839.878	17560.822	33067.027826	17.923	
				估值	991.738257		
				面 積	495.8691285		
				地 點	495.86		m ²

残地番	④	45-1		
公	簿	1102.4827810	総計	599.4416545
			残地	503.0411265
			掘り	503.04 m ²

田中敷惣惣点	上43	1-6から測点	29.534 m.	方向角	342-11-34
田中敷惣惣点	上43	1-6から測点	30.850 m.	方向角	269-19-40

コ : コングリート塔 プ : プラスチック塔

(平成5年2月1日作製)

会 用 紙)

(長崎県土地家

作者 土地家屋調查士

[illegible]

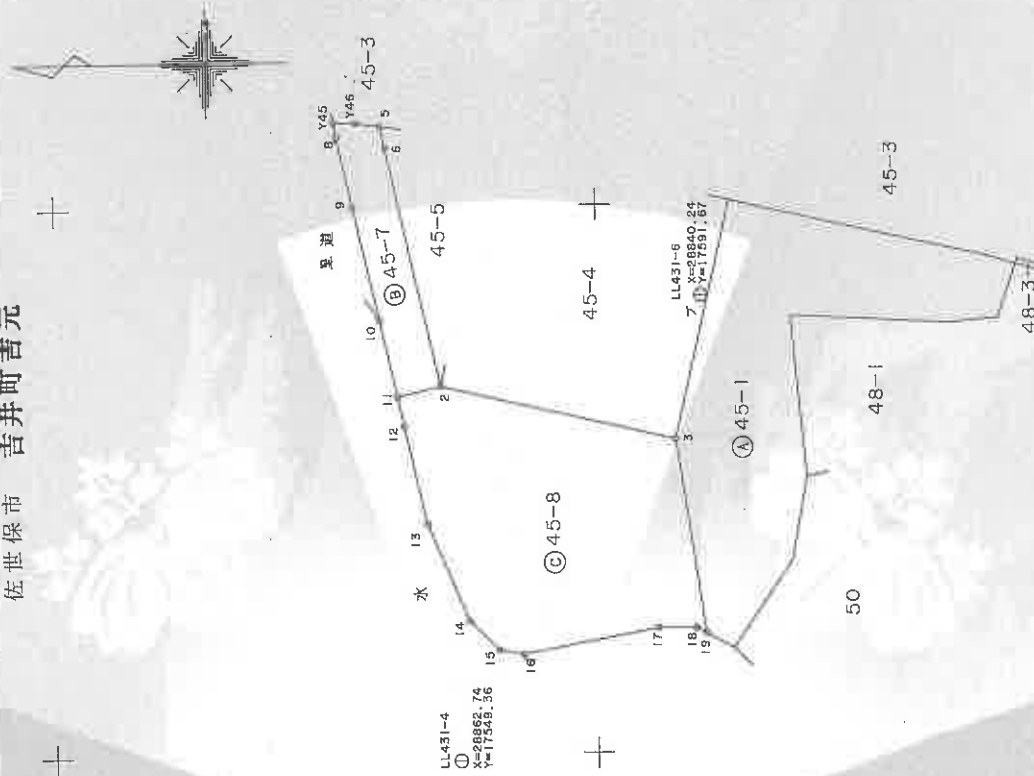
縮尺 500

佐世保市 吉井町吉元

北京城市总体规划（2004—2015年）

地 番 45-7.45-8

北松羅馬市普明寺元亮寺神



A3→A4への縮小書面

登記年月日：平成7年1月24日

公庫

これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
令和6年9月3日 長崎地方事務局佐世保支局

登記官

A3→A4への縮小書面

各階平面図

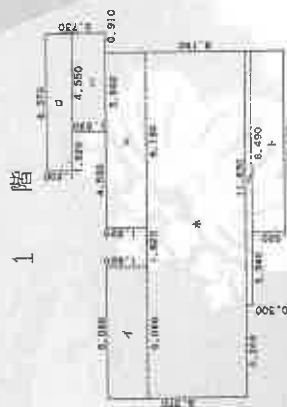
279347

家屋番号 45番8

建築物平面図

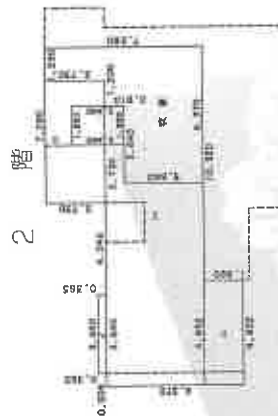
建築物の所在 佐世保市 吉井町吉元

45番地8



求積表

イ	1.820	X	6.066	=	11,040.120
ロ	1.200	X	6.370	=	7,644.000
ハ	1.530	X	4.550	=	6,961.500
ニ	1.820	X	8.190	=	14,905.800
ホ	4.550	X	16.076	=	73,145.800
ヘ	0.300	X	11.830	=	3,549.000
ト	1.520	X	8.490	=	12,904.800
合計					130,151.020
床面積					130.15 ㎡



求積表

イ	0.365	X	3.640	=	1,328.600
ロ	2.730	X	7.280	=	19,874.400
ハ	4.550	X	15.772	=	71,762.600
ニ	1.820	X	4.852	=	8,830.640
ホ	3.640	X	3.640	=	13,249.600 (軒数部分)
ヘ	4.550	X	1.200	=	5,460.000 (軒数部分)
ト	7.280	X	1.530	=	11,136.400 (軒数部分)
チ	2.440	X	1.820	=	4,440.800 (軒数部分)
合計					67,507.440
床面積					67.50 ㎡

作製者 土地家屋調査士

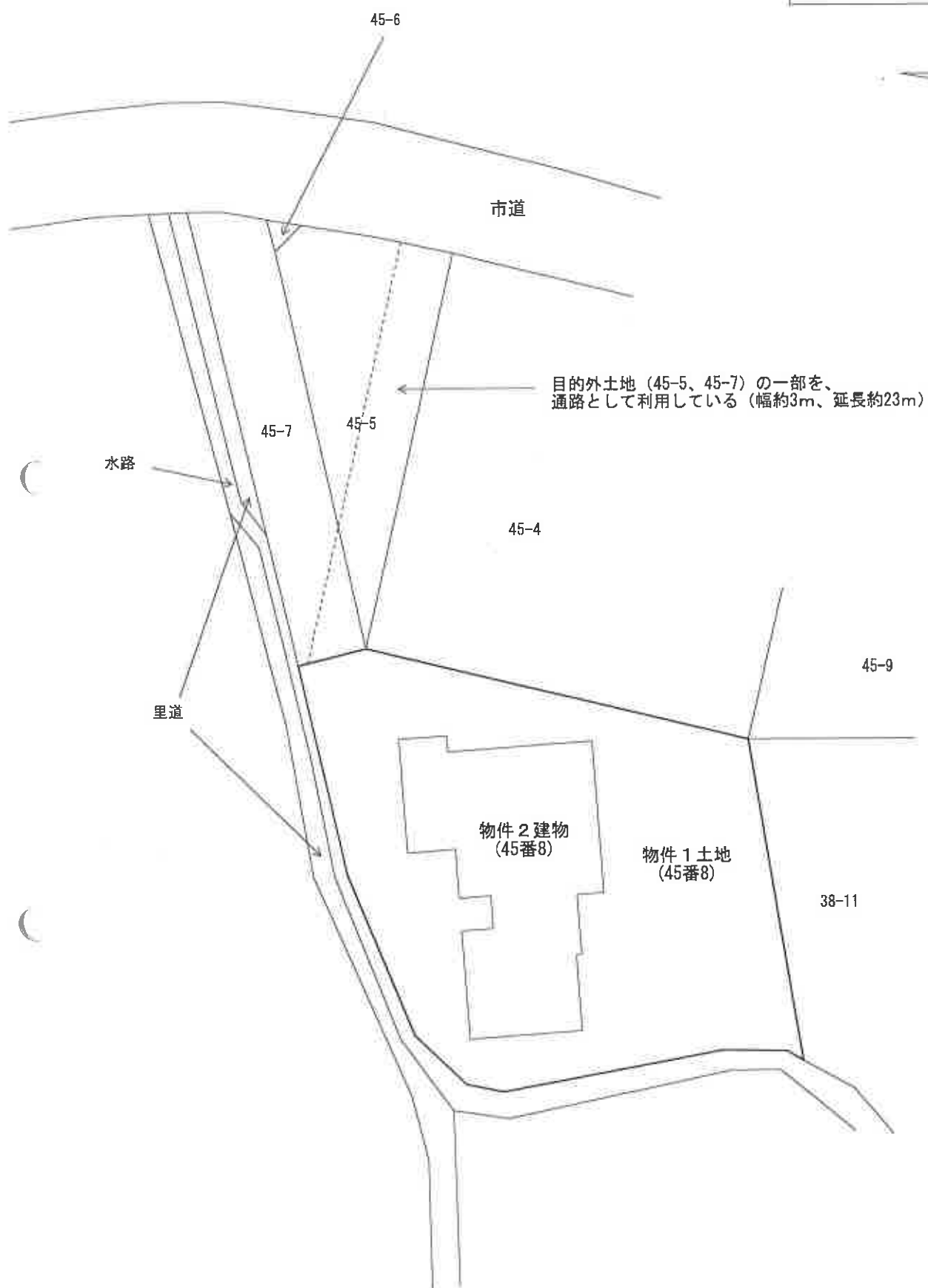
縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

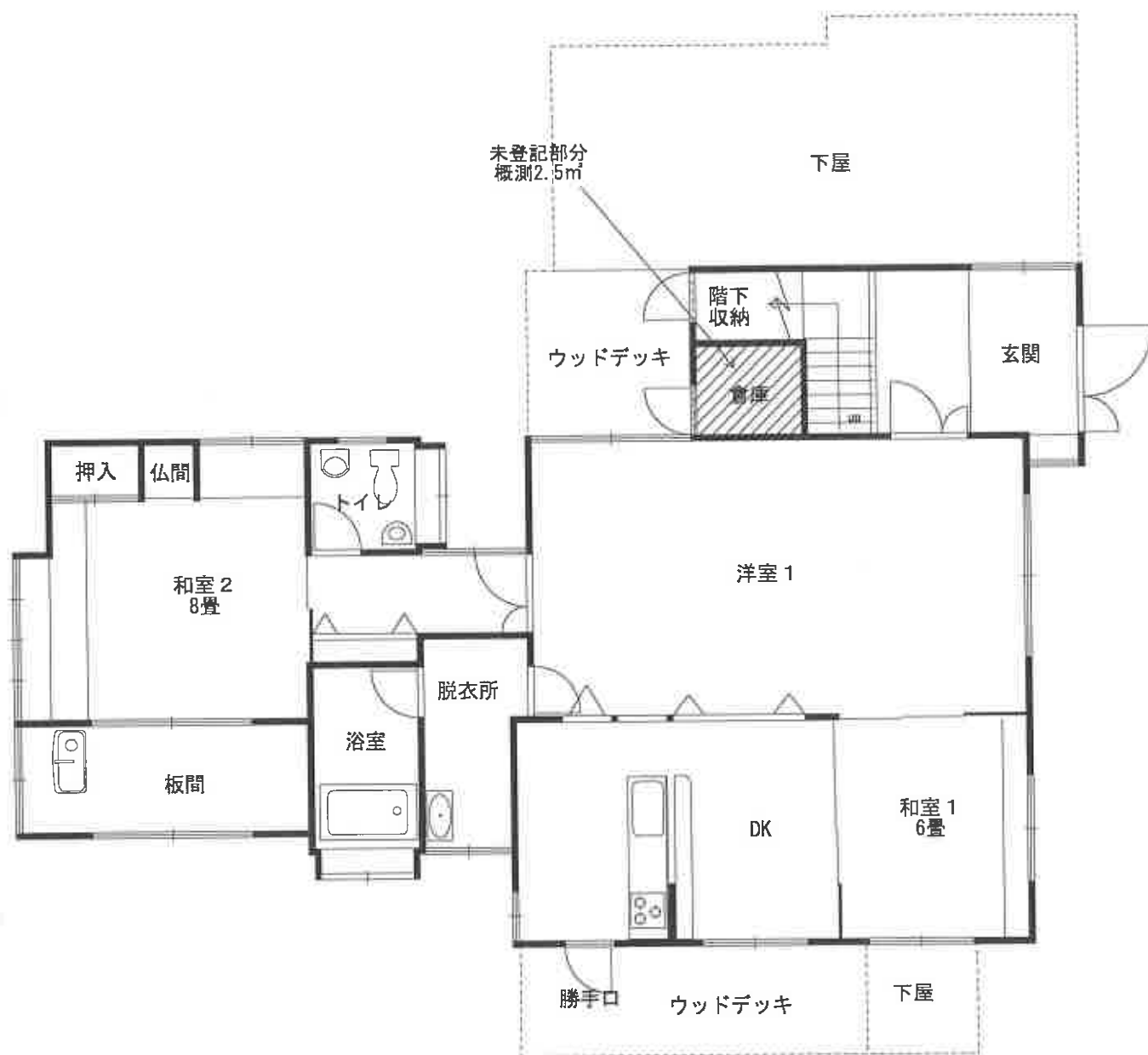
(長崎県土)

土地建物位置関係図



※この図面は建物等の位置を概略的に表示したものであり、境界等の確定的な位置を保証するものではない。

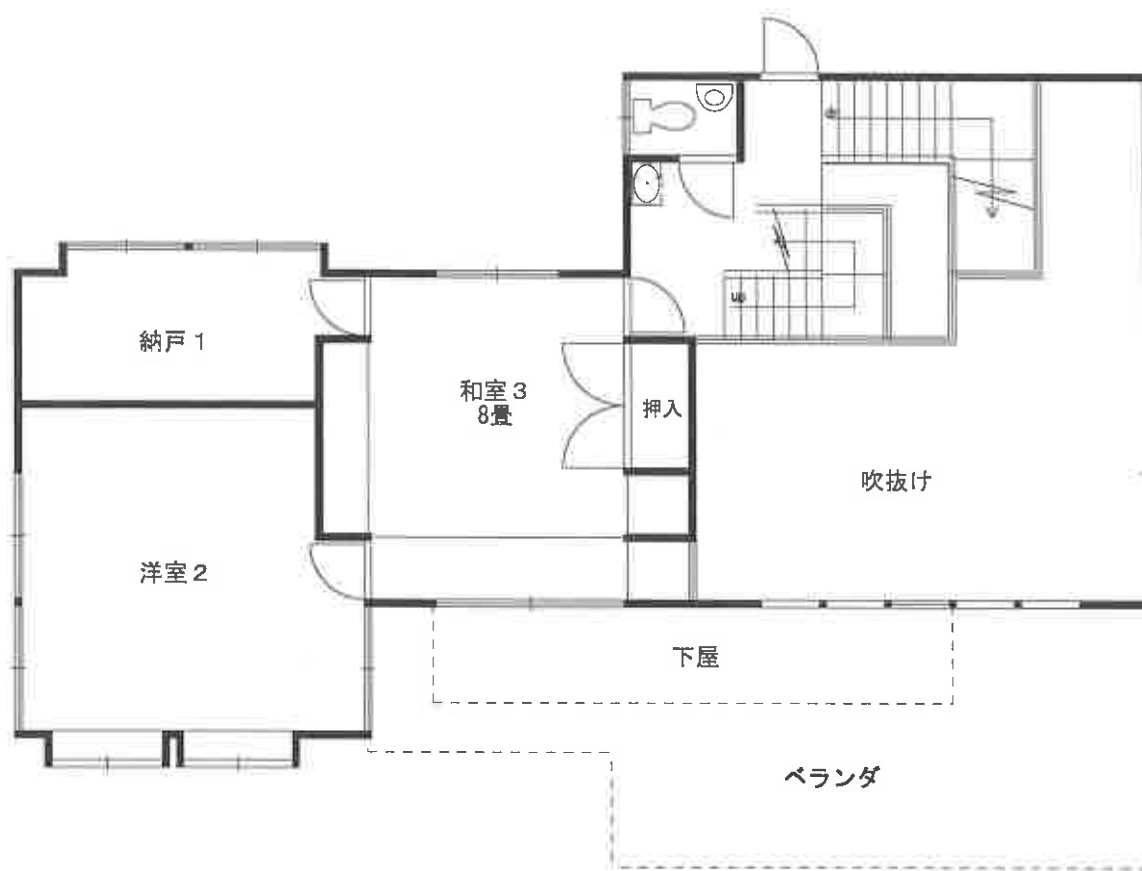
間取図



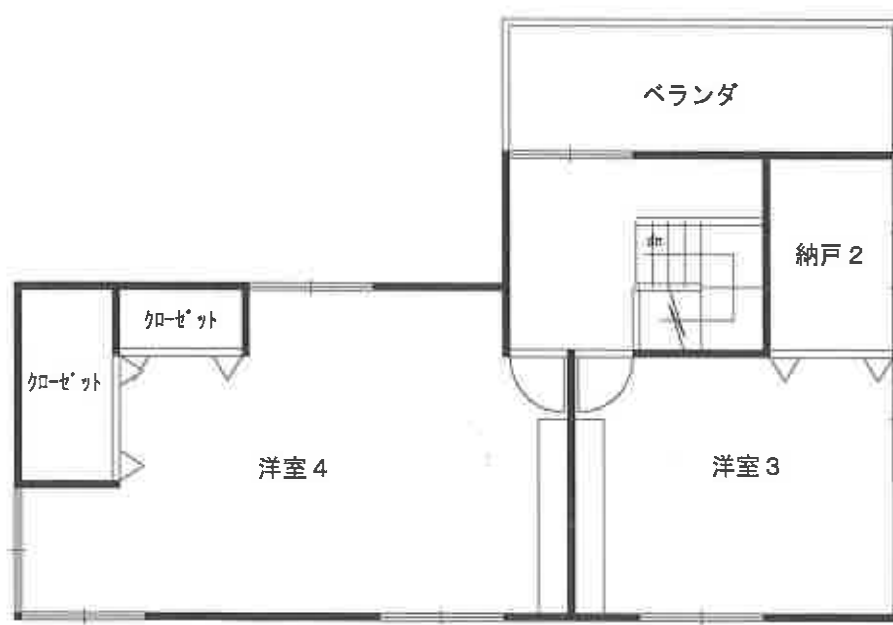
1 階

※ 間取りの配置等を概略的に表示したものである。
 ※ 和室の畳数は、畳の枚数（半畳は0.5として）をもとに表示している。

間取図



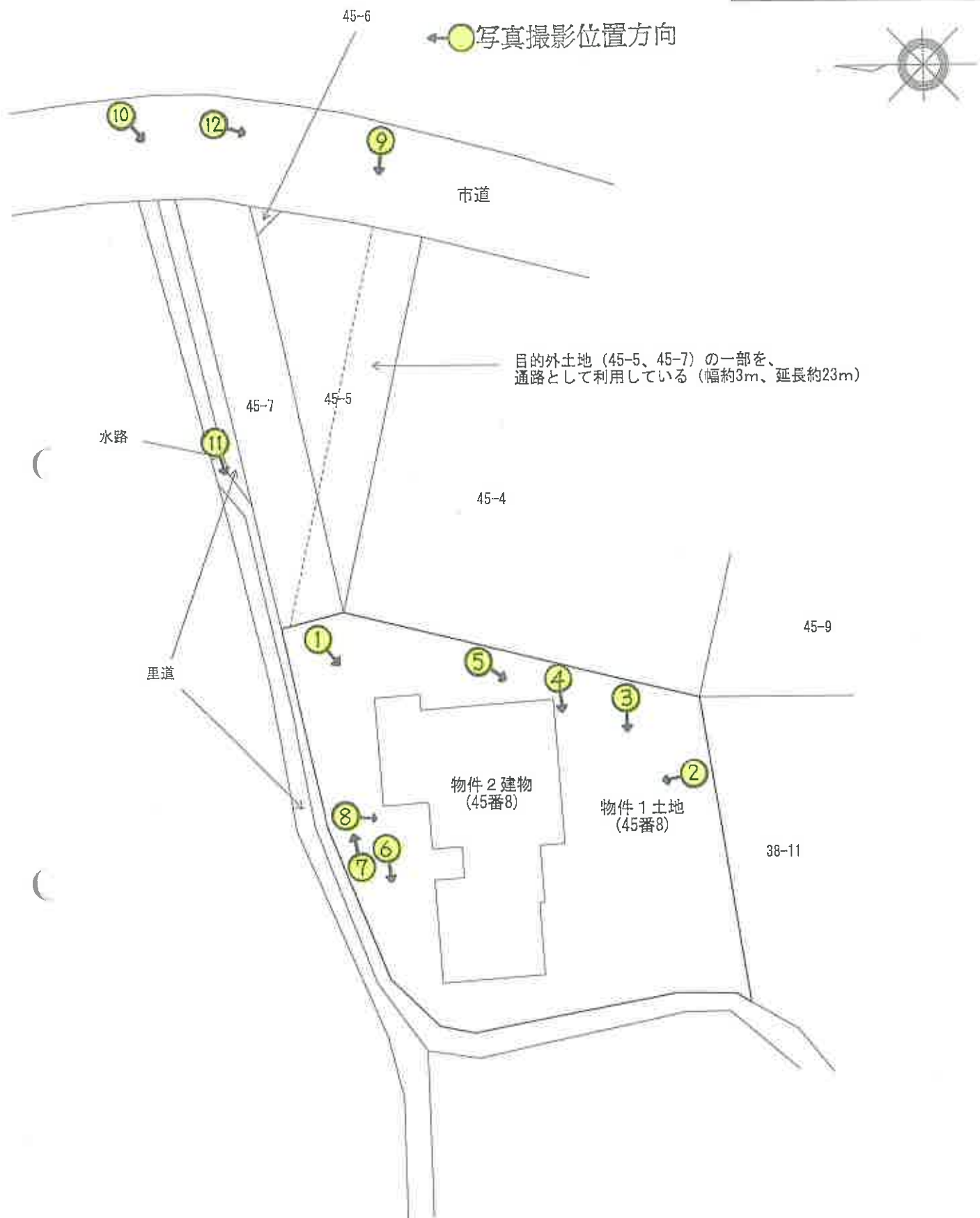
2階



3階（未登記、概測65㎡）

※ 間取りの配置等を概略的に表示したものである。
 ※ 和室の畳数は、畳の枚数（半畳は0.5として）をもとに表示している。

土地建物位置関係図



※この図面は建物等の位置を概略的に表示したものであり、境界等の確定的な位置を保証するものではない。

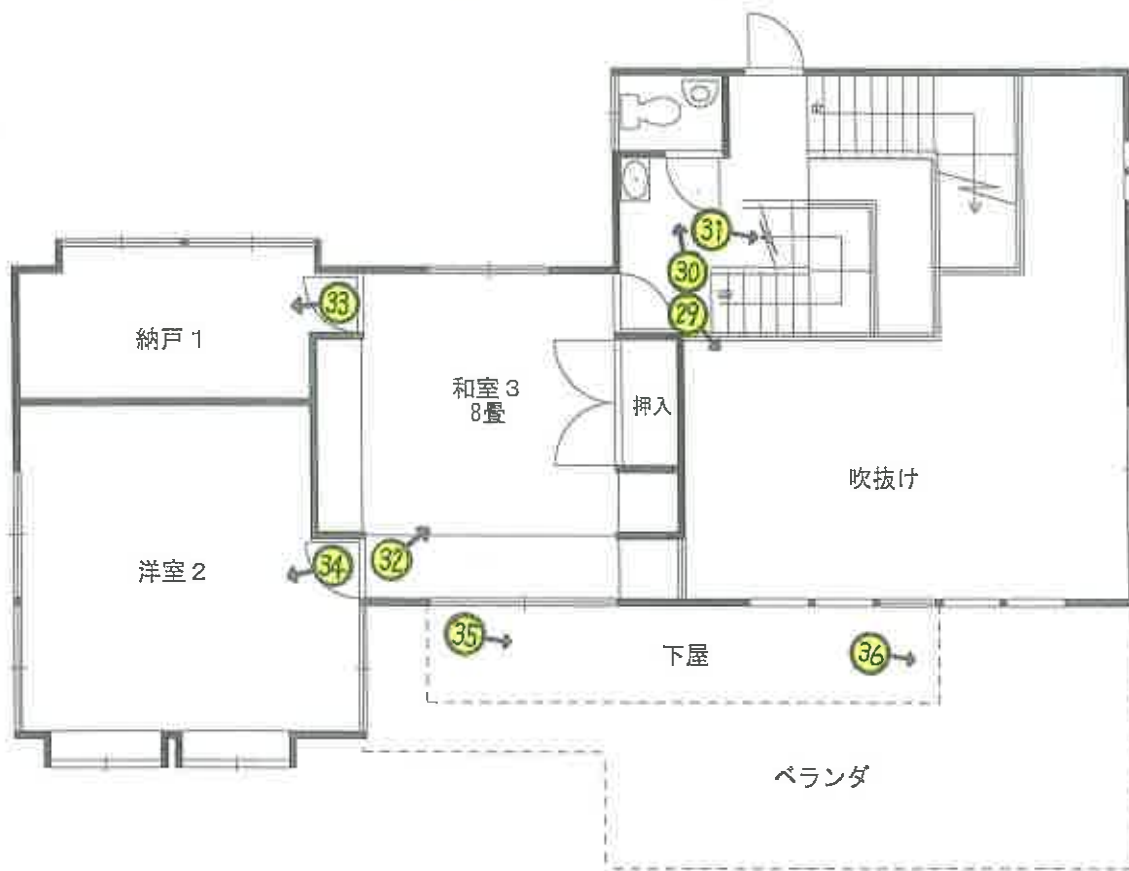
間取図

←●写真撮影位置方向

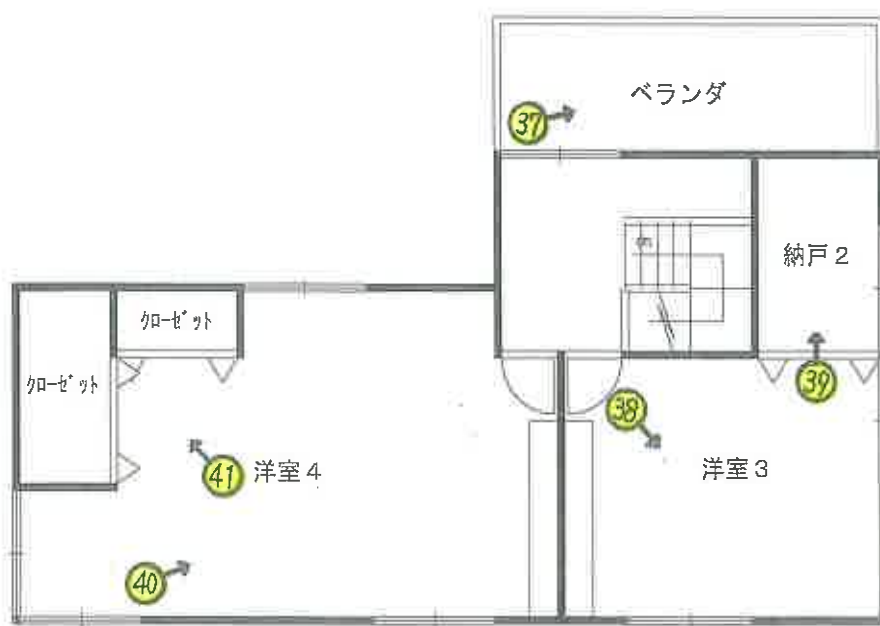


1 階

※ 間取りの配置等を概略的に表示したものである。
 ※ 和室の畳数は、畳の枚数（半畳は0.5として）をもとに表示している。



2階



3階（未登記、概測65㎡）

※ 間取りの配置等を概略的に表示したものである。

※ 和室の畳数は、畳の枚数（半畳は0.5として）をもとに表示している。

物件 2

①



下屋 (車庫)

物件 1

物件 2 南側の状況

②



物件 1 南側の状況

③



ウッドデッキ・下屋

④



2階壁の損傷状況

⑤



物件1西側の状況

⑥



下屋（車庫）

⑦



転落防止柵の設置がない状況

⑧



市道につながる目的外土地

⑨

未登記目的外建物



通路として使用している部分

目的外土地上に建つ未登記目的外建物 ⑩



市道

里道及び水路

⑫

里道等との接面状況 ⑪



玄関

⑬



3階まで通じる階段

⑭



洋室1

⑮



和室1

⑬



ダイニング

⑭



雨漏り跡

⑮



キッチン

⑯



洗面所・脱衣所

⑰



浴室

⑱



廊下

②②



和室 2

②③



板間

②④



ウッドデッキ

②⑤



階下収納

②⑥



倉庫 (未登記増築部分)

②⑦



雨漏り跡

②⑧



吹抜け

②⑨



2階の洗面台・トイレ

③⑩



階段下収納

③⑪



和室 3

③⑫



納戸 1

③⑬



洋室 2

③4



2階ベランダ・下屋

③5



壁の倒壊状況

③6



3階ベランダ

③7



洋室 3

③8



納戸 2

③9



洋室4

④⑩

洋室4（クローゼット）

④⑪



柵の設置無し



副本

令和6年（ケ）第10号

令和6年8月29日 受領日

令和6年9月11日 現地調査

令和6年10月11日 評価

長崎地方裁判所 佐世保支部 御中

評 価 書

評価人 不動産鑑定士

渡辺 浩一



第1 評価額

一括価格	
金1,520,000円	
内訳価格	
物件1	金880,000円
物件2	金640,000円

- ① 一括価格は、物件1、2の各不動産について、一括売却（民事執行法61条本文）をおこなうことを前提とした場合の合計価格である。
- ② 内訳価格は、配当等の判断のために一括価格の内訳として算出した価格である。
- ③ 物件1の内訳価格は物件2のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件2の価格は当該土地利用権等付建物としての価格である。

第2 評価の条件

- 1 本件評価は、民事執行法により売却に付されることを前提とした適正価格を求めるものである。
したがって、求めるべき評価額は、一般の取引市場において形成される価格ではなく、一般の不動産取引と比較して競売不動産特有の各種の制約（売主の協力が得られないことが常態であること、買受希望者は内覧制度によるほかは物件内部の確認が直接できないこと、引渡しを受けるために法定の手続をとらなければならない場合があること、目的物の種類又は品質に関する不適合には担保責任がないこと等）等の特殊性を反映させた価格とする。
- 2 評価は、目的物件の調査時点における現状に基づいて行うものであり、調査日以降発生した物件の現状変更については原則として考慮していない。
- 3 現地での物件調査は、原則として目視可能な部分に限定される。
- 4 物件に関する情報提供の内容は、民事執行法58条4項に定める場合を除いて、原則として公共機関で公開された資料に基づくものである。

第3 目的物件

現況欄に記載のない事項については、ほぼ登記記録の記載と同じ

番号	所在等	登記	現況
1	所在地 地目 地積	佐世保市吉井町吉元 45番8 宅地 495.86㎡	同左
2	所 家 種 構 床 面 積 在 屋 番 号 類 造 積	佐世保市吉井町吉元45番地8 45番8 居宅 木造瓦葺2階建 1階 130.15㎡ 2階 67.50㎡ 合計 197.65㎡	木造瓦葺3階建 1階 概測132.65㎡ 3階 概測65㎡ 合計 概測265.15㎡
番号	特記事項		
2	物件2建物は、1階に概測2.5㎡の未登記部分があり、3階は概測65㎡の全てが未登記であり、合計面積が概測で265.15㎡となる。		

第4 目的物件の位置・環境等

1 土地の概況及び利用状況等（物件1）

位 置 ・ 交 通	MR「吉井」駅の南方・道路距離約1km 最寄バス停「樋口」の南西方・約850m（徒歩約11分）
付 近 の 状 況	佐々町との町境の丘陵地に一般住宅が見られる住宅地域
主 な 公 法 上 の 規 制 等 (道路幅員等の 個別的な規制を 考慮しない一般 的な規制)	都市計画区分：都市計画区域外 用 途 地 域：－ 建 蔽 率：－ 容 積 率：－ 防 火 規 制：－ その他の規制：土砂災害警戒区域
画 地 条 件	面 積：495.86㎡ 間 口：約25m（南北） 奥 行：約20m（東西） 形 状：ほぼ台形地 接 面 関 係：中間画地
接面道路の状況	物件1土地は、単独では東側の市道に接面していない。14条地図上では北側で現況幅員約2mの未舗装の里道及び水路に接面しているが、実際には雑草が繁茂した状態となっており、現況では判別できるような状態ではないため、実質無道路地である。東側の市道までは、隣接地である目的外土地（45-5、45-7）の一部を幅約3m、延長約23m程度利用して、現況幅員約6mのアスファルト舗装の市道「株の元線」に通じている。
土地の利用状況等	物件2の敷地として利用されている。隣接不動産の状況は、西側は山林、北側は共同住宅、東・南側は住宅。
供 給 処 理 施 設	上 水 道：東側市道に本管あり。物件1土地には、目的外土地を経由して引き込まれているものと思われるが、詳細な経緯は不明。 ガ ス 管：なし 下 水 道：なし（浄化槽：物件土地の北部） (注) 供給処理施設における「前面道路に本管あり」とは、対象物件の前面道路に公的セクターが管理する本管（以下、「施設管」という）があることをいう。「なし」とは、対象物件を含めた周辺に施設管が配置されておらず、敷地内に引き込むことが不可能な場合をいう。
特 記 事 項	① 埋蔵文化財の有無及びその状況について：評価時点現在、受命物件は周知の埋蔵文化財包蔵地「今里遺跡」に存しているため、土木工事・建築工事等を実施する際には届出等が必要となり、発掘調査が必要となってくる場合がある。 ② 土壌汚染の有無及びその状況について：公的資料の確認、実地調査からは土壌汚染の存在の端緒は確認できなかったが、正確な有無については専門調査機関による土壌汚染調査が必要となる。

③ 物件 1 土地は、東側の市道には接面しておらず、北側の里道及び水路も約2m程度の幅しかないため、車両の乗り入れは不可である。隣接地の目的外土地（45-5、45-6、45-7）も物件 1 土地所有者が所有しているため、上記接面道路の状況記載のとおり目的外土地の一部を利用して東側市道まで出入りしており、競売の落札人には当該目的外土地及びその地上の建物倉庫も買い取ってほしいとのことである。

2 建物の概況及び利用状況（物件2）

区 分	主である建物
建築時期及び経済的残存耐用年数	建築年月日（登記記載）：平成7年1月20日新築 経 過 年 数：30年 経済的残存耐用年数：0年（経済的耐用年数はほぼ満了）
仕 様	構 造：木造 屋 根：瓦葺 外 壁：サイディングボード等 内 壁：ビニールクロス貼, 板貼等 天 井：ビニールクロス貼, 竿縁天井等 床：フローリング, 畳等 設 備：電気・給排水・衛生等 その他：オール電化
床面積（現況）	「第3 目的物件欄」記載のとおり
現況用途等	階 層：3階建 現況用途：居宅 間 取 り：7DK+2納戸（附属資料「間取図」のとおり）
品 等	資 材：普通 施 工：劣る 総 合：劣る
保守管理の状態	普通
建物の利用状況	「現況調査報告書」記載のとおり
特 記 事 項	① 建物の各種設備については、動作確認まで行っていないため、使用可能かどうかは不明である。 ② 対象建物について、建築時期・構造・種類等の要因を踏まえ現場調査を行った結果、アスベスト含有建材が使用されている可能性は否定できない。なお、アスベスト使用の詳細については専門調査機関の分析調査を要する。 ③ 2階ベランダは一部荒廃しており手すりがない。また、2階及び3階の窓の一部が掃き出し窓であるが、転落防止柵やベランダ等がないため危険である。さらに、1階の一部に雨漏り跡が認められ、1階洋室、玄関、2階吹抜け部分が上空間でつながっているため、空調に相当な費用を要する。 ③ 物件2建物は、附属資料「間取図」のとおり1階の一部と3階の全部が未登記である。したがって、物件2建物は木造3階建の建物である。建築当初から構造は変わっていないとのことであるが、当初は3階部分は利用しておらず3階部分に上る階段もなかったが、築後5、6年後に現況のように改造したとのことである。

佐世保市建築指導課に確認したところ、天井高が2.1m以上あれば3階建てとして扱うとのことであり、木造3階建の場合は3号建築物とし取り扱われ、都市計画区域外でも建築確認申請が必要となるが、物件2建物については届け出されておらず違反建築物の可能性が高いとのことである。

また、増改築の場合も建築確認申請が必要となり、構造計算や耐火構造等の要件が必要となるが、当該基準を満たしているかは不明である。

したがって、現状のままでは違反建築物の可能性が高く、物件2建物をそのまま利用することは難しく何らかの是正が必要となってくることに留意すべきである。詳細については佐世保市建築指導課に問い合わせの上、買い受け人においては慎重に判断すべきである。

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 物件1（土地）

目的土地の建付地価格を次のとおり求めた。

物件 番号	標準画地価格 (円/㎡) ア	個別 格差 イ	地積 (㎡) ウ	建付減価 エ	建付地価格(円) (万円未満四捨五入) ア×イ×ウ×エ=オ
1	7,660	0.700	495.86	0.90	2,390,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価調査：「佐世保(県)-29」

$$\begin{array}{cccccc} \text{基準地価格} & \text{時点修正} & \text{標準化補正} & \text{地域格差} & \text{標準画地価格} \\ 13,800\text{円/㎡} & \times \frac{99.8}{100} & \times \frac{100}{100.0} & \times \frac{100}{179.8} & \Rightarrow 7,660\text{円/㎡} \end{array}$$

◇時 点 修 正：公示価格等の価格時点から評価日までの推定変動率である

◇標準化補正：なし

◇地 域 格 差：街路条件 接近条件 環境条件 行政的条件 地域格差
 $0.970 \times 1.030 \times 1.800 \times 1.000 \approx 1.798$

イ 個 別 格 差：実質無道路地 -30.0

ウ 地 積：登記面積による

エ 建 付 減 価：中古建物であることを考慮 ▲10%

② 物件2（建物）

目的建物の再調達原価を、建物建築費の推移動向を考慮した標準的な建築費に比準して求め、これに耐用年数に基づく方法及び観察減価法を併用して求めた現価率を乗じて、建物の価格を求めた。

物件 番号	再調達原価 (円/㎡) ア	現況延床面積 (㎡) イ	現価率 ウ	建物の価格(円) (万円未満四捨五入) ア×イ×ウ=エ
2	105,000	265.15	0.025	700,000

イ 現況延床面積：概測面積による

ウ 現 価 率：耐用年数に基づく方法及び観察減価法を併用し、現価率を査定した。

・ n（経過年数）：30年，N（経過年数＋経済的残存耐用年数）：30年

・ q（観察減価及び中古建物の市場性）：50%，R（残価率）：5%

現価率 = $\{1 - (1-R) \times (n \div N)\} \times (1-q) = 0.025$ （小数点第三位未満切捨て）

2 評価額の判定

前記により求めた価格に、土地については土地利用権等価格を控除し、建物については土地利用権等価格を加算し、競売市場修正等を施して、下記のとおり評価額を求めた。

① 土地利用権等価格

物件 番号	建付地価格 (円) ア	土地利用権等割合 イ		土地利用権等価格(円) (万円未満四捨五入) ア×イ＝ウ
1	2,390,000	0.25	法定地上権	600,000

イ 土地利用権等割合：土地利用権等を法定地上権と判定し、その割合を25%と査定した

② 内訳価格及び一括価格

物件 番号	基礎となる 価格 (円) (1①オ, 1②エ) ア	土地利用権等価格 の控除及び加算 (円) (2①カ) イ	占有減 価修正 ウ	市場性 修正 エ	競売 市場 修正 オ	評価額 (円) (万円未満四捨五入) (ア＋イ)×ウ×エ×オ
1	2,390,000	－600,000		0.70	0.70	880,000
2	700,000	＋600,000	－	0.70	0.70	640,000
一括価格（合計）						1,520,000

ウ 占有減価修正：特にない

エ 市場性修正：実質無道路地で違反建築物の可能性が高い物件で、市場性が劣ることを考慮した

オ 競売市場修正：第2の評価条件記載の不動産競売市場の特殊性等を考慮した

第6 参考価格資料

1 地価調査価格 (佐世保(県)-29)

所 在 : 佐世保市吉井町立石480番6
価 格 : 13,800円/㎡
位 置 : MR「吉井」駅まで約640m
価 格 時 点 : 令和6年7月1日
地 積 : 240㎡
供給処理施設 : 水道
接 面 街 路 : 西側が幅員約4mの市道に接面
用 途 指 定 等 : 都市計画区域外
地 域 の 概 要 : 一般住宅が建ち並ぶ吉井地区の中心部に近い幹線背後の住宅地域

2 固定資産税評価額 (令和6年度)

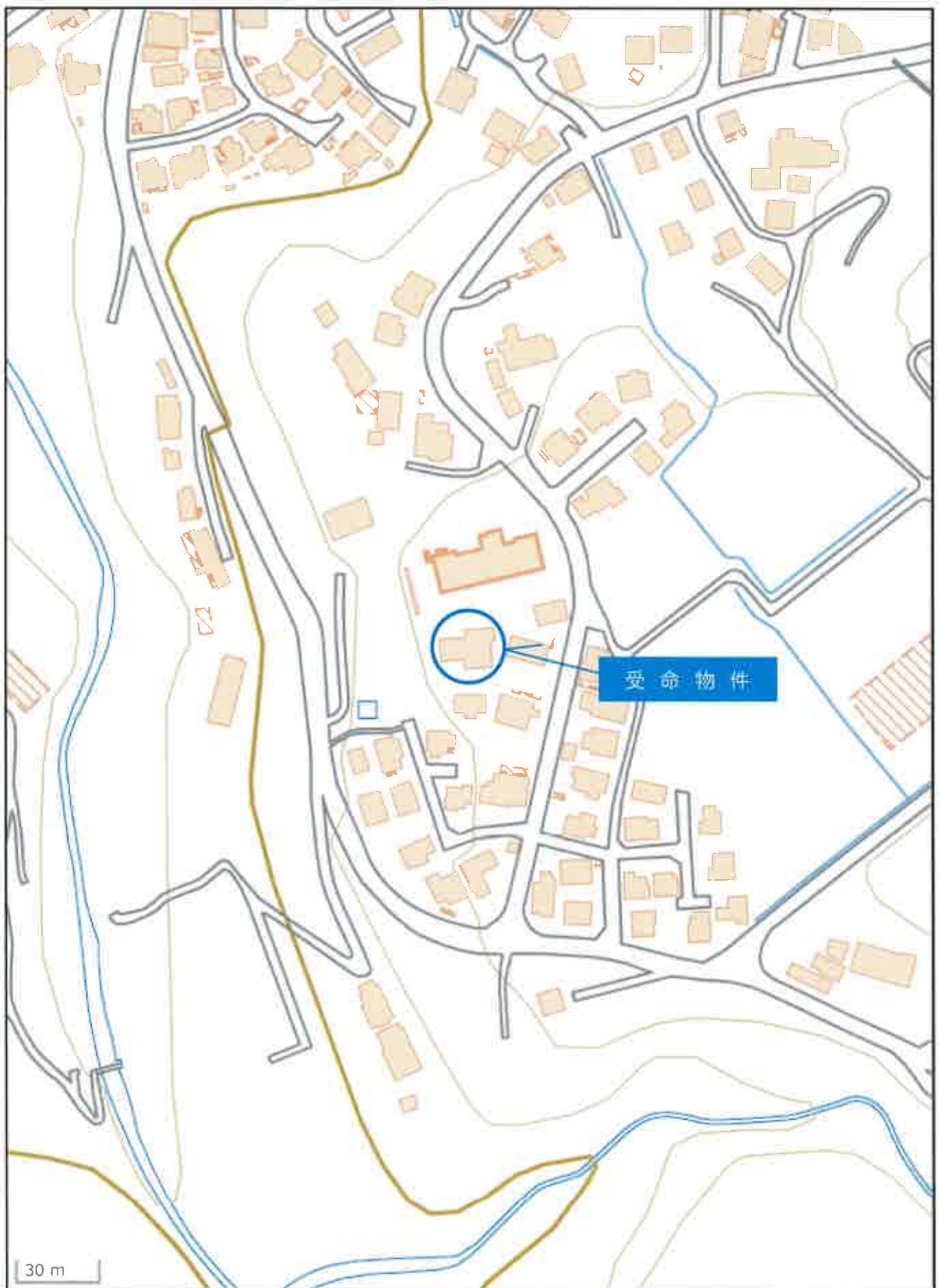
物 件	1	1,631,379円
物 件	2	3,795,181円

ここに掲げた参考価格資料は、当該不動産の評価額を算定するに当たって参考とした価格にすぎない。決定した評価額は不動産競売を前提とした価格であり、ここに掲げた額とは、その性質上異なる額である。

第7 附属資料

- 1 位置図
- 2 見取図
- 3 公図等(写)
- 4 地積測量図(写)
- 5 建物図面・各階平面図(写)
- 6 土地建物位置関係図
- 7 間取図





09-1

N

45-4 32-10

45-5

45-2

95-9

95-10

受命物件

52-1

52-2

03-9

03-4

03-4

03-6

03-11

03-1

03-1

03-1

03-1

03-1

03-1

03-1

03-1

03-1

03-1

03-1

03-1

03-1

03-1

03-1

03-1

03-1

03-1

03-1

03-1

03-1

03-1

03-1

令和6年6月24日

長崎地方公共団体

請求番号：21-1
(1/1)

縮小実施

A3版からA4版に縮小

登記年月日：平成5年2月21日

303887

測量図 地積測量図 新45-7-45-8 前45-1 後・新45-7-45-8 8-3

地番 45-7-45-8

土地の所在 北松郡吉井町吉元免寺神林

佐保市 吉井町吉元

座標求積表

地番	④ 45-7				
測点	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1)Yn	距離	
2	28864.382	17583.570	17935.241400	22.414	
6	28869.379	17605.420	95808.695640	2.000	
5	28869.824	17607.370	47715.972700	2.288	
Y46	28872.089	17607.698	75572.239816	2.028	
Y45	28874.116	17607.759	31535.496369	1.333	
8	28873.880	17606.447	-30406.333969	6.586	
9	28872.389	17600.032	-68640.124800	10.623	
10	28869.980	17589.686	-70886.434580	7.232	
11	28868.359	17582.638	-98427.607524	4.086	
		倍面積	207.145052		
		面積	103.5725260		
		地積	103.57	m ²	

地番	④ 45-8				
測点	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1)Yn	距離	
3	28842.699	17578.522	430744.103088	22.263	
2	28864.382	17583.570	451194.406200	4.086	
11	28868.359	17582.638	59024.915766	2.802	
12	28867.739	17579.906	-47536.065824	9.181	
13	28865.655	17570.965	-103317.274200	9.566	
14	28861.859	17562.185	-115014.749565	3.855	
15	28859.106	17559.486	-87850.108458	2.285	
16	28856.856	17559.084	-258557.511900	12.683	
17	28844.381	17561.367	-281694.326680	3.565	
18	28840.816	17561.332	-79078.677996	1.068	
19	28839.878	17560.822	33067.027826	17.923	
		倍面積	991.738257		
		面積	495.8691285		
		地積	495.86	m ²	

地番	④ 45-1				
公積	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1)Yn	距離	
	1102.4827810		599.4416545		
		面積	503.0411265		
		地積	503.04	m ²	

図面縮小率LL431-6から図面LL431-1までの距離 29.534 m、万間尺 342-11-34
図面縮小率LL431-6から図面LL431-19までの距離 30.850 m、万間尺 269-19-40

縮小率 1/500 縮尺 1/500

作製者 土地家屋調査士

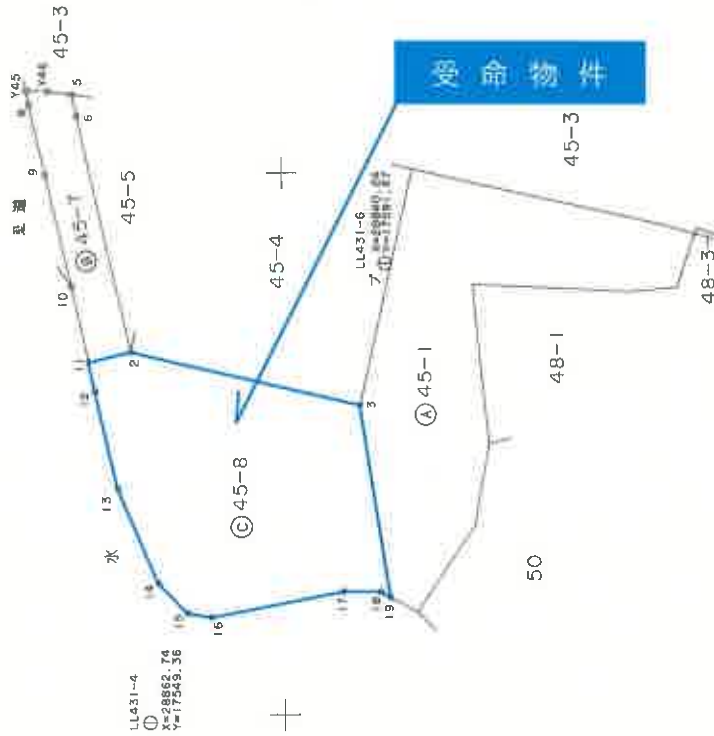
(作製)

申請人

縮尺 1/500

縮小実施

A3版からA4版に縮小



登記年月日：平成31年1月24日

これは図面に記載
令和6年6月24日

各階平面図

2793317

建物図面

1/1000

所在地：東京都中央区銀座1-5-1

住居表示 吉井町1丁目

1 階



全階高

□	1,000	×	2,000	=	2,000.00
□	1,200	×	1,370	=	1,644.00
□	1,530	×	8,030	=	12,296.10
□	1,820	×	8,190	=	14,905.80
□	4,590	×	16,076	=	73,793.64
□	0,300	×	11,830	=	3,549.00
□	1,520	×	8,490	=	12,802.80
合 計				=	130,150.20

床面積 130.15㎡

2 階



全階高

□	1,000	×	2,000	=	2,000.00
□	1,200	×	1,370	=	1,644.00
□	1,530	×	8,030	=	12,296.10
□	1,820	×	8,190	=	14,905.80
□	4,590	×	16,076	=	73,793.64
□	0,300	×	11,830	=	3,549.00
□	1,520	×	8,490	=	12,802.80
合 計				=	130,150.20

床面積 130.15㎡

1/1000

1/1000

1/1000

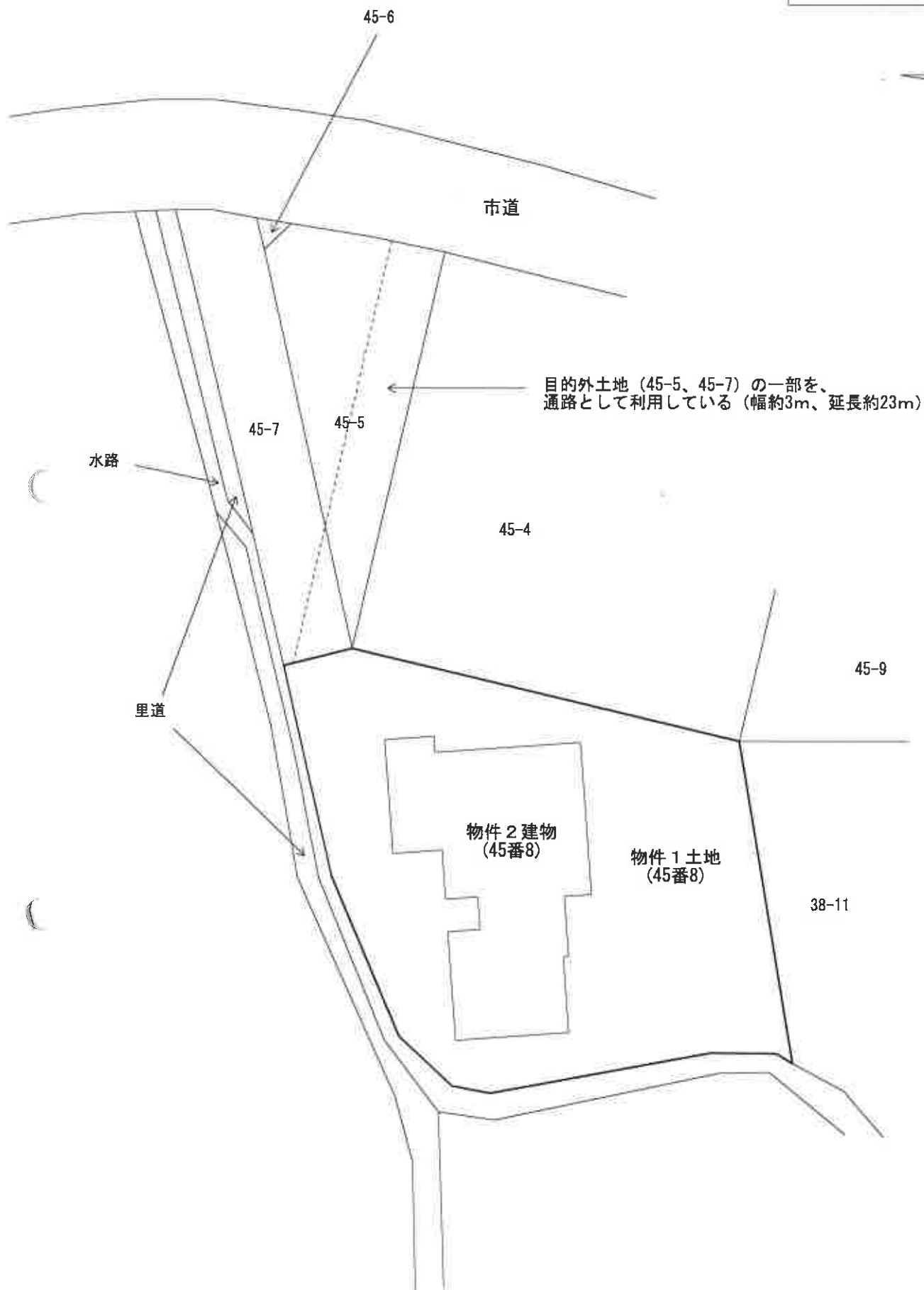
1/1000

縮小実施

A3版からA4版に縮小

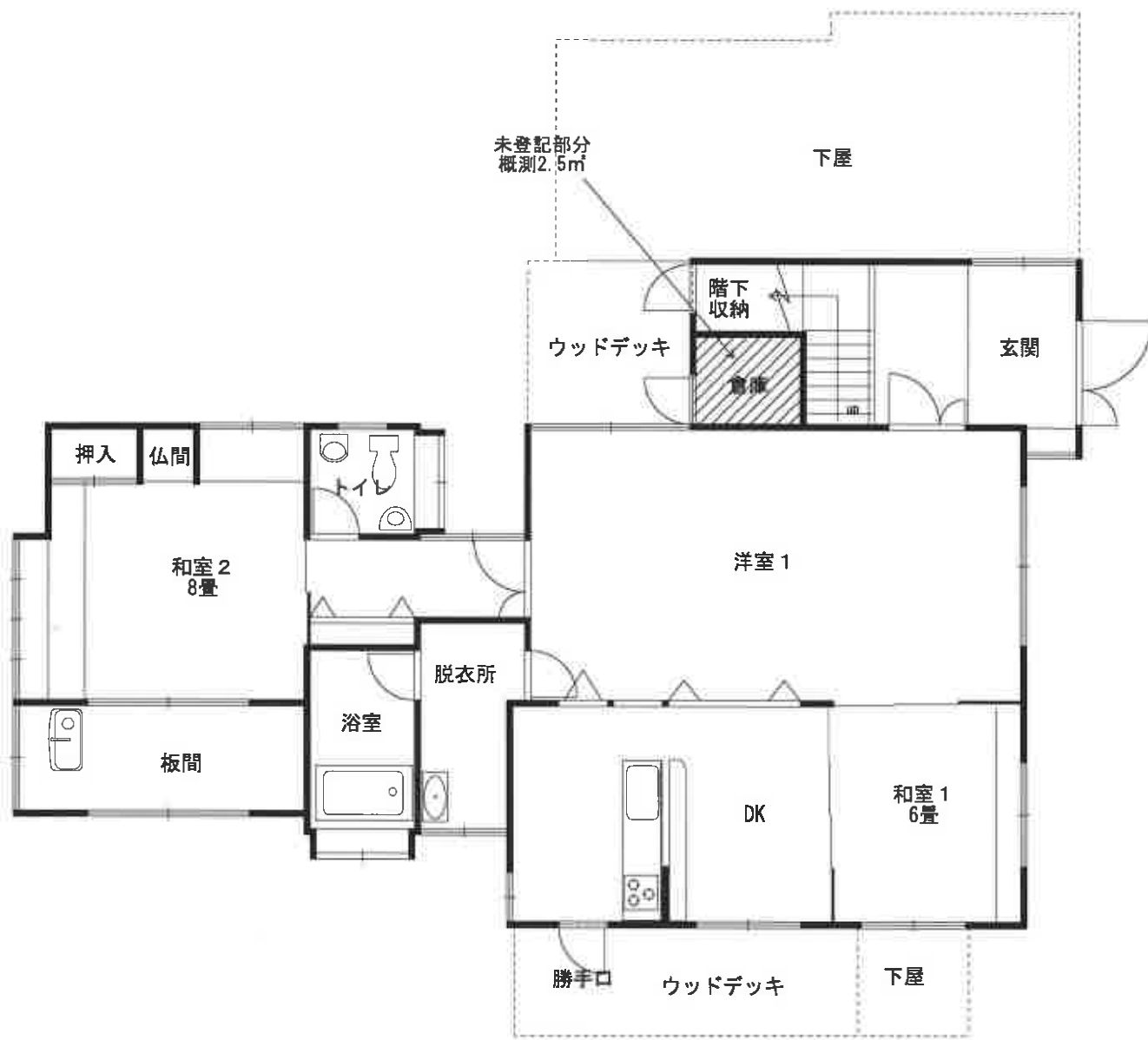
図面番号：21-2

土地建物位置関係図



※この図面は建物等の位置を概略的に表示したものであり、境界等の確定的な位置を保証するものではない。

間取図

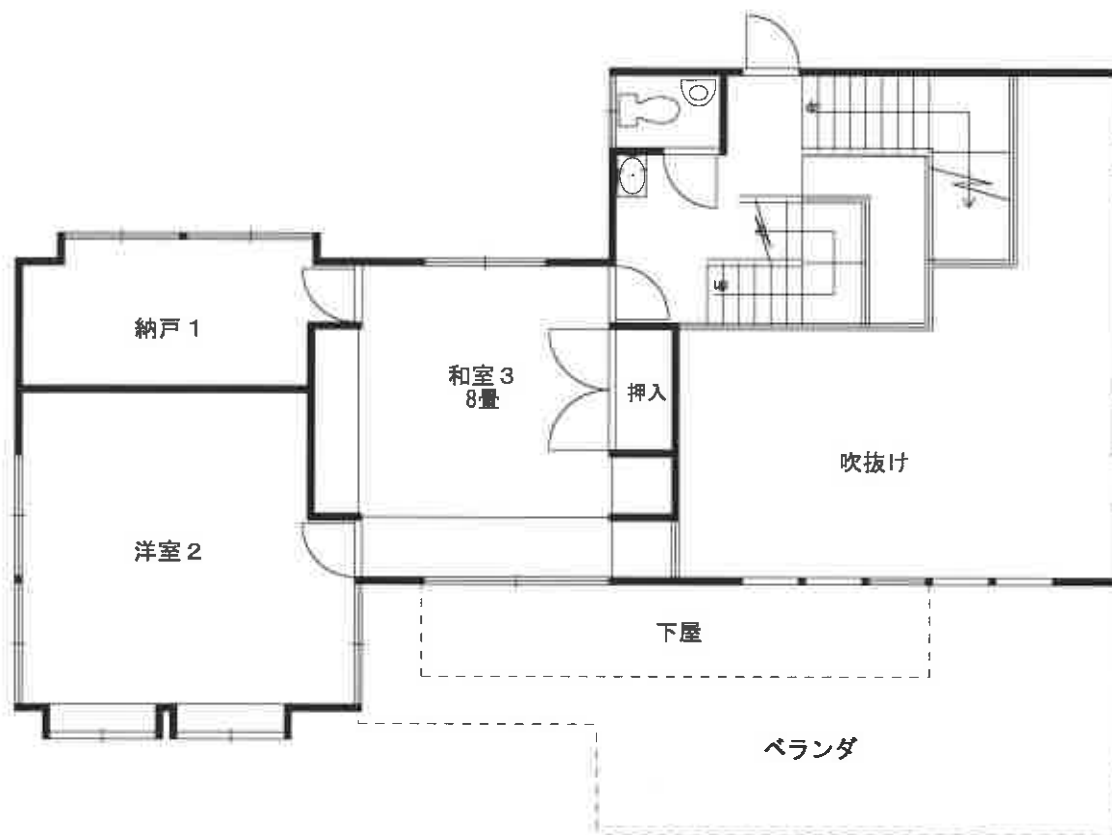


1 階

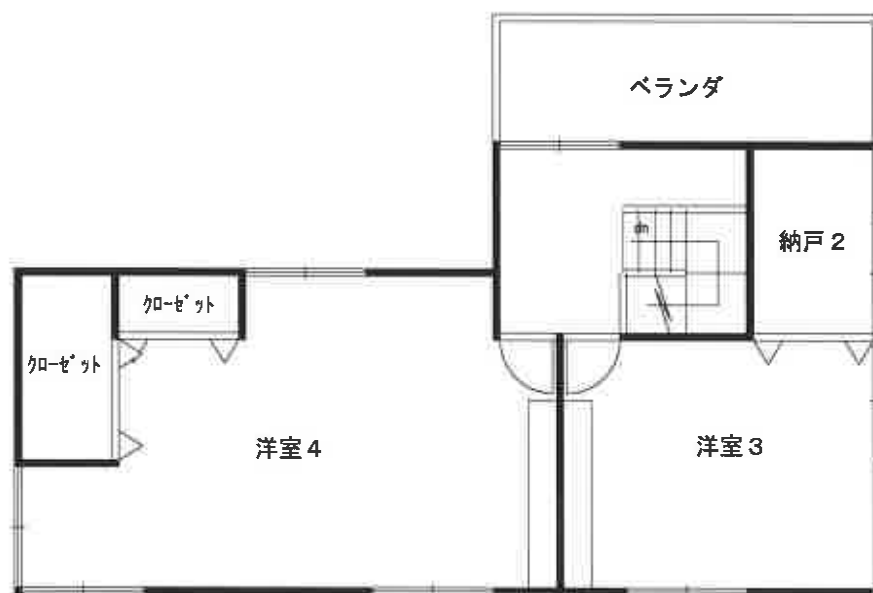
※ 間取りの配置等を概略的に表示したものである。

※ 和室の畳数は、畳の枚数（半畳は0.5として）をもとに表示している。

間取図



2 階



3 階 (未登記、概測65㎡)

※ 間取りの配置等を概略的に表示したものである。

※ 和室の畳数は、畳の枚数（半畳は0.5として）をもとに表示している。